

審議案件 6

第124回大規模小売店舗立地審議会資料(法第6条第2項)

第1 審議案件の概要

<届出概要>

- 1 大規模小売店舗の名称：カインズホームスーパーセンター香取小見川店
- 2 所在地：香取市野田字部田456番地ほか
- 3 建物設置者：株式会社カインズ 代表取締役 土屋 裕雅
- 4 小売業者名：株式会社カインズ(住宅・農業資材、住・生活関連品)
株式会社ベイシア(食料品)
- 5 敷地の概要：・敷地面積 34,773㎡ ・所有形態 借地
・都市計画区域 非線引区域
・用途地域 無指定地域
・現況 店舗敷地
- 6 建物の概要：・構造 鉄骨造地上1階建て
・建築面積 (変更前) 12,048㎡ (変更後) 13,548㎡
・延床面積 (変更前) 11,851㎡ (変更後) 13,351㎡
・店舗面積 (変更前) 7,800㎡ (変更後) 9,300㎡
- 7 周辺の環境等：北側は県道を隔て店舗・道場・空地、東側は市道を隔て水田農地・店舗、南側は市道を隔て飲食店・駐車場・アパート・事業所、西側は市道を隔て事業所・住宅が立地している。
- 8 処理経過：・届出日 平成27年7月24日
・公告縦覧期間 平成27年8月11日～平成27年12月11日
・説明会開催日時 平成27年9月4日 午後6時30分～
・場 所 小見川市民センターいぶき館
- 9 市町村・住民等の意見：香取市の意見 なし
：住民等の意見 なし

- 1 変更日：平成28年2月15日
- 2 店舗面積：9,300㎡(7,800㎡)
- 3 駐車場の位置：図3
駐車場の収容台数：439台(530台)
- 4 駐輪場の位置：図3
駐輪場の収容台数：88台(位置の変更)
- 5 荷さばき施設の位置：図3
荷さばき施設の面積：389㎡(191㎡)
- 6 廃棄物等の保管施設の位置：図3
廃棄物保管施設の容量：69㎡
- 7 開店時刻：午前8時
閉店時刻：午後9時
- 8 駐車場利用可能時間帯：
午前7時30分～午後9時30分
- 9 駐車場の出入口の数：4か所
駐車場の出入口の位置：図3
- 10 荷さばき可能時間帯：
午前6時～午後7時

第2 大規模小売店舗の施設の配置及び運営方法に関する事項（届出事項等）

1 駐車需要の充足その他による大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便の確保のために配慮すべき事項

(1) 駐車需要の充足等交通に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 駐車場の収容台数 : 届出台数 439台 (内身障者用8台) (既存店舗及び既存類似店舗実績による算出) 必要駐車場台数=既存店舗実績375台+既存類似店舗実績(増床分)64台=439台 (出店計画書P8～12参照) ※市条例等による附置義務なし</p> <p>イ 駐車場の位置及び構造等 (図3参照) ・建物外平面駐車場 (自走式) ・出入口4か所 交通への支障を回避するための方策 ・交通の混雑が予想される日 (オープン、特売セール、土、日、祝日など) の混雑が予想される時間帯は、出入口及び駐車場内に交通整理員を8名配置する。(状況に応じて適宜判断する。) ・駐車場内に誘導看板や出入口での入庫サイン、一旦停止を促す看板等を設置する。 ・駐車場内に進路矢印や停止線、歩行者通路の路面表示を行う。</p> <p>ウ 駐輪場の確保等 (図3参照) ・届出台数 88台 (既存店舗実績による算出) 必要駐輪場台数 18台 (出店計画書P14～16参照) ※市条例等による附置義務なし ・駐輪場の管理体制 午前10時～午後7時の時間帯において、随時、従業員及び整理員2名が定期的に巡回して監視し、必要に応じて呼集し、適切な駐輪場整理を実施する。 営業時間外は出入口をチェーンバリカーで閉鎖する。 ・駐輪場案内の表示方法 自転車専用のサイン看板の設置及び路面表示をする。</p> <p>エ 荷さばき施設の整備等 (図3参照) (ア) 荷さばき施設の整備 面積: 389㎡</p>	<p>※駐車場 既存店舗及び既存類似店舗実績に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。</p> <p>※駐輪場 既存店舗の実績に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。</p>

(イ) 計画的な搬出入

	荷さばき施設 1	荷さばき施設 2
同時作業可能台数	1 台	2 台
待機スペース	あり	あり
搬出入車両専用出入口	1 か所	1 か所
荷さばき可能時間帯	午前 6 時～午後 7 時	
搬出入車両台数／日	8 台 (10 t)	30 台 (4 t)
平均的な荷さばき処理時間／台	28 分 (10 t)	17 分 (4 t)
ピーク時搬出入車両台数／時間	2 台	5 台
ピーク時荷さばき処理時間／時間	5 6 分	8 5 分
荷さばき処理可能時間／時間	6 0 分	1 2 0 分

※一日当たりの搬出入車両台数：3 8 台 (10t×8 台、4t×30 台)

オ 経路の設定

(ア) 案内経路 図 4 のとおり

(イ) 周知の方法

- ・案内看板の設置：店舗周辺 3 k m 以内の誘導経路上に野立て看板を設置して案内する。
- ・チラシ等の配布：新聞折込広告に住所、案内図を掲載する。
- ・交通整理員の配置：混雑が予想される休祭日等は、出入口及び店舗前の歩行者の横断場所に交通整理員を 8 名配置する。

(ウ) 敷地周辺道路の通学路の有無：あり (中学校のみ該当。朝は店舗の反対側を利用。帰りは店舗側も利用。)

ありの場合の安全策等：中学校に説明したところ、これまで特に問題はなく、今までどおりの対応 (駐車場看板表示・見通しの確保・繁忙時の整理員の配置等) でよいとのこと。

※荷さばき施設

搬出入計画に基づき、必要な施設が確保されており、適切な配慮がなされていると認められる。

※経路

経路設定及びその周知の方法は、適切な配慮がなされていると認められる。

(2) 歩行者の通行の利便性の確保等

指針等に基づく配慮事項

- ・駐車場等敷地内に歩行者・自転車専用通路を設け事故の防止等安全に配慮する。
- ・交通の混雑が予測される時には各出入口及び駐車場の要所に交通整理員を配置する。
- ・歩行者通路の表面を滑りにくいアスファルト舗装仕上げにする。
- ・視覚障害者誘導ブロックを設置する。
- ・夜間照明等の設置。

検討状況

※ 歩行者の通行の利便性の確保について、適切な配慮がなされていると認められる。

(3) 廃棄物減量化及びリサイクルについての配慮

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物減量化</p> <ul style="list-style-type: none"> ダンボールのリサイクルとともに流通センターと一体になって搬入商品の段ボール減量のために、折り畳みコンテナの使用（使用実績40%）などを行い、取引先企業と連携して使用量の削減に努めている。 直営の東金物流センターが稼働し商品の合積など物流の簡素化に努力している。 リサイクル品のカート、パレットを使用している。（使用実績10%） 乾電池、蛍光灯及びペットボトル、アルミ缶、スチール缶等のリサイクル回収ボックスを設置しリサイクルの啓発、促進をはかる。 リサイクル商品の多品目の販売を行いリサイクル品の流通に努めている。 包装紙やビニール袋の使用量の削減に努めている。 段ボール等の廃棄物はリサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 各店舗に責任者をおいて廃棄物の分別を徹底して再利用を進め、最終廃棄ごみゼロを目指す。 廃棄物減量化の取り組みを広告チラシ、又、パブリックスペース（店舗出入口掲示板）にて情報提供する。 ペットボトルの回収ボックスを設置し、リサイクル業者に引き渡す。 <p>イ リサイクル計画</p> <ul style="list-style-type: none"> 食品リサイクル法の基本方針に基づき、発生の抑制、減量、再生利用に努める。具体的には生ゴミ、あらの堆肥化等を実施している。 引き取った家電リサイクル法対象4品目は、家電リサイクル法に沿い許可業者に回収して頂く。 ペットボトル、アルミ缶、スチール缶などリサイクルできるものは店舗出入口に回収ボックスを設置して回収を実施すると共に、リサイクルの啓発・推進を図る。回収後は廃棄物保管庫の一部を利用して密閉容器にて分別保管し、リサイクルルートにのせ再資源化をはかっている。 カインズでは地球環境保護や資源のリサイクルに率先して取り組み、社員への意識の徹底をはかると同時に、お客様あるいは取引企業などにも呼びかけて環境保護活動に取り組んでいる。 事務所及び店舗内において、リサイクルされたコピー用紙、石鹸、トイレトペーパー等を使用する。 リサイクルの推進を行っている処理専門業者に委託する。 	<p>※ 廃棄物の減量化及びリサイクル計画について、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(4) 防災・防犯対策への協力

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 防災対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 地元行政より要請があれば対応する。 <p>イ 防犯対策</p> <ul style="list-style-type: none"> 駐車場等へ適切な照明設備を設置する。 駐車場の利用時間外は出入口をバリカー等で施錠し管理する。 警備会社に委託し、店舗管理を実施する。 建物入口や店内の要所に防犯カメラを設置。 	<p>※ 防災・防犯対策への協力については、適切な配慮がなされていると認められる。</p>

2 騒音の発生その他による大規模小売店舗の周辺の地域の生活環境の悪化の防止のために配慮すべき事項

(1) 騒音の発生に係る事項

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 騒音問題に対応するための対応策</p> <p>(ア) 騒音問題への一般的対策：低騒音型機器の導入（室外機など） 遮音壁（高さ：2.4m、厚さ：10cm、材質・構造：ALC板）の設置。 緑地帯の設置。</p> <p>(イ) 荷さばき作業等小売店舗の営業活動に伴う騒音への対策</p> <p>a 荷さばき作業等に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">・荷さばき施設：荷さばき施設をホームセンター部門と食品部門を別に設け、時間の短縮を図る。 作業床をコンクリート平滑仕上げとする。 荷下ろし後の作業は屋内とする。・荷さばき作業：早朝・深夜の荷受けを禁止する。 搬出入車両のアイドリングの禁止を徹底する。 作業員への騒音防止意識の徹底を図る。 <p>b 営業宣伝活動に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">・BGM等の営業宣伝活動はしない。 <p>(ウ) 付帯設備及び付帯施設等における騒音対策</p> <p>a 室外機等からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">・低騒音型室外機を設置し、架台に防振処理を施す。 <p>b 駐車場からの騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">・施設面の対策：段差のない平坦な屋外駐車場とする。・運用面の対策：駐車場内での無駄なアイドリングを行わないよう掲示板で告知する。 混雑が予想される繁忙期には交通誘導員を配置し、円滑な場内通行を図る。 利用時間帯以外は、出入口をチェーンで封鎖する。 <p>c 廃棄物収集作業に伴う騒音対策</p> <ul style="list-style-type: none">・施設面の対策：建物屋内に廃棄物保管庫を設置する。・運用面の対策：回収時間帯は深夜・早朝を避けて設定する。 回収作業員へ騒音抑制意識向上の働きかけを行う。	<p>※騒音</p> <p>騒音の予測・評価結果は、すべて基準値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。</p>

イ 騒音の予測・評価について (図5 参照)

(ア) 騒音の総合的な予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での騒音レベルを求め、
昼間(6:00~22:00)及び夜間(22:00~6:00)における各音源の稼動状況から等価騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲に近接した最も騒音の影響の受けやすい地点に立地し又は立地可能な住居等の屋外。
- c 評価方法：騒音に係る環境基準。
- d 騒音の総合的な予測結果

予測地点			総合的な予測 (等価騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	環境基準類型	昼間 (6:00~22:00)		夜間 (22:00~6:00)		
			予測レベル	基準値	予測レベル	基準値	
A	無指定地域	B	45	55 以下	<30	45 以下	
B	無指定地域	B	52	55 以下	<30	45 以下	
C	無指定地域	B	50	55 以下	<30	45 以下	
D	無指定地域	B	48	55 以下	<30	45 以下	

(イ) 発生する騒音ごとの予測・評価方法

- a 予測方法：音源ごとに距離減衰効果を考慮した予測地点での最大騒音レベルを算出した。
- b 予測地点：建物の周囲について、敷地境界地点。
- c 評価方法：騒音規制法の夜間の規制基準。
- d 発生する騒音ごとの予測結果 (抜粋)

予測地点			音源ごとの予測 (最大騒音レベル) 単位：dB				備考
地点名	用途地域区分	騒音規制法 区域区分	夜 間 (22:00~6:00)				
			敷地境界	基準値	隣地敷地境 界	基準値	
a	無指定地域	その他地域	31	50	—	—	機器合成騒音
b	無指定地域	その他地域	49	50	—	—	機器合成騒音
c	無指定地域	その他地域	46	50	—	—	機器合成騒音
d	無指定地域	その他地域	<30	50	—	—	機器合成騒音

(2) 廃棄物に係る事項等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 廃棄物等の保管について (図3 参照) (ア) 保管のための施設容量の確保 廃棄物の保管施設の容量 69m³ (高さ1.2m) (既存店実績による算出) 廃棄物等の保管容量 12.9m³ (指針に基づく算出) 廃棄物等の保管容量 30.1m³ (計画書P23、24参照)</p> <p>イ 廃棄物等の運搬や処分について ・運搬・処理方法 許可業者による敷地外処理 ・運搬頻度 毎日</p>	<p>※廃棄物 廃棄物に係る事項等について、保管施設は既存店実績及び指針を満たす保管容量が確保されており、運搬等についても適切な配慮がなされていると認められる。</p>

(3) 街並みづくり等への配慮等

指針等に基づく配慮事項	検討状況
<p>ア 敷地内の緑化計画 : 緑化面積 1,110m² (緑化算定基準面積 36,585m²の3.03%) ※市条例等による附置義務なし。都市計画法施行令第25条第6項:開発許可基準の細目により、3%以上の緑地を確保。(36,585m²×3%=1097.6m²)</p> <p>イ 街並みづくり、景観への配慮 : 敷地外周に緑地を設け、周辺景観に配慮している。 建物は平屋建てとし高さを抑さえ外壁はグリーン、グレー系の落ち着いた色彩にし周辺景観にとけ込むよう配慮している。</p> <p>ウ 屋外照明・広告塔照明等 ・点灯時間 日没から駐車場利用可能時間帯 ・光害対策 周辺の住居などに悪影響を与えないよう敷地外周より内部側へ照射角度を向け、外部への直接照射の出ないように設置している。</p>	<p>※街並みづくり等への配慮 地域環境との調和に適切な配慮がなされていると認められる。</p>

3 市町村・住民等の意見について

指針等に基づく配慮事項	検討状況
ア 香取市の意見 なし	
イ 住民等の意見 なし	
ウ 千葉県大規模小売店舗立地連絡調整会議委員(県関係課)からの意見 なし	

第3 総合判断

- 1 駐車需要の充足等交通に係る事項について、駐車場については、既存店舗の実績及び既存類似店の実績に基づく必要台数が確保されており、駐車需要を充足していると認められる。
駐輪場については、既存店舗の実績に基づく必要台数が確保されており、駐輪需要は充足していると認められる。
経路の設定及びその周知方法について、適切な配慮がされていると認められる。
- 2 荷さばき施設については、搬出入車両の車両種別、在庫状況、作業時間帯から必要な規模の施設及び適切な運営計画であると認められる。
- 3 騒音の予測・評価結果は、すべて基値を満たしており、適切な対応がとられているものと認められる。
- 4 廃棄物に係る事項等については、既存店舗の実績及び指針に基づく予測排出量を充足させる保管容量を確保しており、リサイクル計画、廃棄物の減量化、廃棄物処理に関しても、適切な配慮がされていると認められる。
- 5 街並みづくり等への配慮については、地域環境との調和に適切な配慮がされていると認められる。
- 6 香取市及び住民等からの意見はなかった。

以上のことから、当該店舗の立地に関し、周辺地域の生活環境の保持を図るため施設の配置及び運営方法について、指針に照らし適切に配慮されていると判断する。

第4 県の意見(案)

「意見なし」

なお、店舗の維持・運営に当たっては、届け出たところにより、店舗周辺地域の生活環境の保持に適切な配慮をしてください。